



SwissLife  
Asset Managers

Jahresbericht  
*Swiss Life REF (DE)*  
*European Living*

zum 31. März 2021

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



# Inhaltsverzeichnis

<b>An unsere Anleger</b>	<b>4</b>
Bericht der Geschäftsführung	4
Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2021	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	6
<b>Jahresbericht</b>	<b>10</b>
Tätigkeitsbericht	10
Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre	16
Vermögensübersicht zum 31. März 2021	18
Vermögensaufstellung zum 31. März 2021	20
Vermögensaufstellung zum 31. März 2021	26
Aufstellung der während des Berichtsjahres abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	27
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021	28
Verwendungsrechnung zum 31. März 2021	31
Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis 31. März 2021	32
Anhang	33
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	36
<b>Sonstiges</b>	<b>39</b>
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	39
Steuerrechnung	42
Gremien, Gesellschafter und Organe	48
Externe Bewerter für Immobilien	49

# An unsere Anleger

## Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt pan-europäische Wohnimmobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens «Swiss Life REF (DE) European Living» hat das erste vollständige Geschäftsjahr (1. April 2020 bis zum 31. März 2021) abgeschlossen.

Mit einer Wertentwicklung von 2,0 % (BVI-Rendite seit Auflage) hat der Fonds ein sehr solides Ergebnis erwirtschaftet und dies, obwohl das Jahr im Zeichen der COVID-19-Pandemie stand.

Im Verlauf der COVID-19-Pandemie wurden die erheblichen Unterschiede zwischen den verschiedenen Assetklassen deutlich. Die Assetklasse Wohnen ist bisher fast unbeschadet durch die Zeit gekommen. Ganz im Gegenteil: Das Interesse an Wohnen als sicherem Hafen für Investments zeigt, dass es – wie bereits in vergangenen Krisen – kein wirkliches Substitut für Wohnimmobilien gibt.

Der Fonds ist weiter deutlich gewachsen. Insgesamt konnten sieben Immobilien mit einem Verkehrswert von rund 193 Mio. EUR in den Fonds übernommen werden, weitere drei Immobilien mit einem Verkehrswert von 57 Mio. EUR wurden beurkundet und der Besitzübergang steht in den kommenden Wochen an. Das Immobilienvermögen beträgt per 31.03.2021 278,4 Mio. EUR (84,61 Mio. EUR per 31.03.2020).

Im Fokus des vergangenen Geschäftsjahres stand auch die europäische Ausrichtung entsprechend der Fondstrategie. Uns ist der Markteintritt in den Niederlanden und Österreich gelungen. Damit konnten wir die Länderallokation und die Wohnformen wie geplant weiter ausbauen und diversifizieren.

So ist der Swiss Life REF (DE) European Living jetzt mit knapp 1.400 Wohneinheiten verteilt auf 14 Immobilien in drei Ländern investiert.

Allen Ankäufen liegt der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zugrunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Immobilienqualität, die Vermietbarkeit der Objekte an sich und die aktuelle Vermietungssituation. Um die Qualität der Immobilien und die Vermietungsquote möglichst noch zu verbessern, stehen vor allem die Aktivitäten im Bereich des Asset-Managements im Fokus.

Dabei sind das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers essenziell. Die Ländereinheiten von Swiss Life Asset Managers agieren dabei jeweils lokal auf den von ihnen betreuten Märkten und stellen dem Fondsmanagement so die erforderliche Expertise und Marktdurchdringung für den Portfolioaufbau und das aktive Management zur Verfügung.

Der Ausbau des Fondsportfolios mit dem Ziel einer nach Regionen und Ländern stark diversifizierten Zielallokation wird die weiteren Fondsgeschäftsjahre stark prägen. Trotz der Wachstumsorientierung verfolgen wir das Ziel, den Wert Ihrer Anlage zu erhalten und zu sichern. Dabei spielen die konsequente Fortsetzung der Ankauf- und Asset-Managementpolitik, der weitere Ausbau des Fondsvertriebs, die effiziente Administration des Fonds sowie das Risikomanagement die zentralen Rollen. Entsprechend richtet die Geschäftsführung die Gesellschaft aus.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021.

**Mit freundlichen Grüßen**

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

# Kennzahlen im Überblick

Swiss Life REF (DE) European Living

ISIN: DE000A2PF2K4

WKN: A2PF2K

Auflagedatum: 11. Oktober 2019

Aus rechnerischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Zahlen in Texten und Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) und als solche auftreten.

## Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2021

Fondsvermögen (netto)	312.017.369,73 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	278.412.500,00 EUR
- davon direkt gehalten	187.360.000,00 EUR
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	91.052.500,00 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	2
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,2 %
Fremdkapitalquote <sup>1</sup>	15,6 %

## Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	7
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	163.614.480,19 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	24.09.2020
Endausschüttung je Anteil	0,04 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	2,0 %
Rücknahmepreis	10,26 EUR
Ausgabepreis	10,77 EUR

<sup>1</sup> Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

# Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

## Wirtschaftliches Umfeld Europa

Das Jahr 2020 war geprägt von dem Auftreten und der weltweiten Verbreitung der neuartigen Lungenkrankheit COVID-19. Im Zuge der Eindämmung und Verlangsamung der Corona-Fallzahlen schloss der Großteil der betroffenen Länder im März 2020 die Landesgrenzen, verhängte Ausgangssperren bzw. Kontaktverbote und schickte die Wirtschaft vorübergehend in den Lockdown<sup>2</sup>. Somit startete die Berichtsperiode - 01.04.2020 bis 31.03.2021 - mit einem Europa im Lockdown. Nach Lockerungen im Frühjahr und Sommer stiegen die Fallzahlen und Todesfälle im Herbst wieder an<sup>3</sup>, woraufhin ein Großteil der Länder mit erneuten Lockdowns reagierte,<sup>4</sup> die bis teilweise Ende März 2021 andauerten.<sup>5</sup>

Als Folge des ökonomischen Stillstands im Frühjahr, der Öffnungen im Sommer und erneuter Lockdowns im Herbst und Winter, zeigte sich die Wirtschaft der Eurozone auf Quartalsebene volatil: So war das erste Halbjahr von einer Rezession geprägt, wobei die Wirtschaftsleistung besonders stark im zweiten Quartal abnahm und 11,6% unter dem Vorquartal lag.<sup>6</sup> Die Wirtschaft konnte sich jedoch im dritten Quartal erholen (+12,5 % zu Q2 2020) und schrumpfte im vierten Quartal 2020 (-0,7 % zu Q3 2020) und ersten Quartal 2021 (-0,6 % zu Q4 2020) erneut, welche durch die zweite

bzw. dritte Pandemiewelle geprägt waren. Für das Gesamtjahr 2020 ging die Wirtschaftsleistung der Eurozone um 6,6 % und in der EU um 6,2 % zurück.<sup>7</sup> Auch im Vergleich zu den Quartalen des Vorjahres war die Eurozone von schrumpfender Wirtschaftsleistung geprägt.<sup>8</sup> In Deutschland sank die Wirtschaftsleistung 2020 um 5,3 %, <sup>9</sup> und im ersten Quartal 2021 um 1,7%.<sup>10</sup> In Österreich ging sie 2020 um 6,6 % zurück,<sup>11</sup> und wuchs im ersten Quartal 2021 um 0,2%.<sup>12</sup> Die Niederlande zeigten sich mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von 3,8% in 2020 relativ robust.<sup>13</sup>

Für 2021 geht Swiss Life Economic Research von einer Erholung der Wirtschaftsleistung der Eurozone von 4,4 % aus, wobei Frankreich aufgrund von Aufholeffekten mit 6,3 % stärker gegenüber dem Vorjahr (2020: -8,3 %) <sup>14</sup> wachsen dürfte. Deutschland (2021: +3,5 %, 2020: -5,0 %) <sup>15</sup> Insgesamt dürften sich intakte globale Lieferketten, geld- und fiskalpolitische Unterstützungen und das höhere Impftempo positiv auf die Konjunktur 2021 auswirken.<sup>16</sup>

Angesichts des Einbruchs der Wirtschaftsleistung stieg die Arbeitslosenquote in der Eurozone im Berichtszeitraum um 100 Basispunkte an und lag Ende März 2021 bei 8,1%.<sup>17</sup> Ihren Höhepunkt erreichte sie mit 8,6%<sup>18</sup> im September und sank seitdem graduell ab. Deutschland wies mit einer

<sup>2</sup> Tagesschau: 29.03.2020

<sup>3</sup> Deutsche Welle: 25.11.2020

<sup>4</sup> Tagesschau: 03.11.2020

<sup>5</sup> Statista: 22.03.2021

<sup>6</sup> Eurostat: Pressemitteilung BIP im Euroraum 30.04.2021

<sup>7</sup> Eurostat: Pressemitteilung BIP im Euroraum, 09.03. 2021

<sup>8</sup> Eurostat: Pressemitteilung BIP im Euroraum 30.04.2021

<sup>9</sup> Destatis: 29.01.2021

<sup>10</sup> Eurostat: Pressemitteilung BIP im Euroraum 30.04.2021

<sup>11</sup> WKO Statistik: März 2021

<sup>12</sup> Eurostat: Pressemitteilung BIP im Euroraum 30.04.2021

<sup>13</sup> Deutsch-Niederländische Handelskammer: Pressemitteilung 16.02.2021; für Q1 2021 liegen zum Stichtag keine Daten vor.

<sup>14</sup> Handelsblatt: 29.01.2020

<sup>15</sup> Destatis 14.01.2021

<sup>16</sup> Swiss Life Economic Research: Perspektiven April und Mai 2021

<sup>17</sup> Eurostat: Pressemitteilung Arbeitslosenquote im Euroraum 30.04.2021

<sup>18</sup> Eurostat: Pressemitteilung Arbeitslosenquote im Euroraum 01.02.2021

Quote von 4,5 % im März 2021 die drittniedrigste Arbeitslosenquote innerhalb der Eurozone auf, dennoch lag diese 70 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Die niedrigste Arbeitslosigkeit wurde zum Ende der Berichtsperiode in den Niederlanden (3,5 %, +60 BP) verzeichnet. Auch in Österreich (5,6 %, +80 BP) und Frankreich (7,9 %, +50 BP) lagen die Quoten unter dem Durchschnitt der Eurozone.<sup>19</sup> In Dänemark wurde Ende März 2021 eine Arbeitslosenquote von 6,0% gemessen (+110 BP). Dass die Arbeitslosenquoten nicht höher notierten, lag u.a. an diversen Kurzarbeitergeldprogrammen, welche die Länder 2020 im Rahmen des EU-Kurzarbeitsprogramm «SURE» auflegten.<sup>20</sup>

Bei den Verbraucherpreisen zeigte sich im Berichtszeitraum ein u-förmiger Verlauf. Im Jahr 2020 gerieten die Steigerungsraten unter Druck und notierten ab August im negativen Bereich. Im Dezember wurde eine negative Rate von -0,3 % im Euroraum gemessen. Besonders Griechenland (-2,4 %), Irland (-1,0 %) und Deutschland (-0,7 %) drückten auf den Durchschnitt, wohingegen in Österreich (+1,0 %), den Niederlanden (+0,9 %) und Finnland (+0,2 %) zwar niedrige, aber dennoch positive Inflationsraten im Dezember 2020 als auch im Jahresverlauf verzeichnet wurden. Insgesamt drückten besonders zurückgehende Energiepreise (-6,9 %) die Entwicklung der Verbraucherpreise in der Eurozone in 2020.<sup>21</sup> Im ersten Quartal 2021 erholten sich die Preise auf 0,9 % im Januar und Februar und lagen bei einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 % im März 2021.<sup>22</sup> Neben Steuereffekten in Deutschland und temporären Faktoren wie der Verkaufssaison kamen neue Gewichtungen bei der Berechnung der Inflation ab 2021 zum Tragen, die auf dem Konsumverhalten 2020 basieren.<sup>23</sup> Zum Ende des Berichtszeitraums (31.03.2021) lag die jährliche Inflationsrate u.a. in Deutschland und Österreich (je 2,0 %), den Niederlanden (1,9 %), Frankreich und Finnland (je 1,4 %) oberhalb des Durchschnitts des Euroraums, wohingegen die Verbraucherpreise in Dänemark (0,9%) relativ langsamer gestiegen sind.

Insbesondere der Anstieg der Energiepreise (+4,3 %) im März 2021 wirkte preistreibend, nachdem diese 2020 dämpfend gewirkt hatten.<sup>24</sup>

Für 2021 geht Swiss Life Economic Research von einer volatilen Inflation aus, die annualisiert bei 1,5 % erwartet wird, wobei im zweiten Quartal ein temporärer Inflationsschub aufgrund von Energiepreisen und wirtschaftlicher Normalisierung prognostiziert wird.<sup>25</sup>

### **Immobilienmärkte Europa**

Die Treiber für die Nachfrage nach Immobilien waren 2020 als auch im ersten Quartal 2021 – wie schon in den Vorjahren – weiterhin intakt. So trifft Kapitaldruck auf das Fehlen attraktiver Alternativen bei festverzinslichen Anlagen und niedrigen Zinsen. Insgesamt zeigten sich die Investoren im Berichtszeitraum jedoch risikoscheuer als in den Vorjahren und fokussierten sich primär auf sichere Anlagen wie Wohnimmobilien, Logistikobjekte, Core-Büroobjekte sowie Supermärkte und Fachmarktzentren.<sup>26</sup>

Zwar büßten die europäischen Immobilienmärkte 2020 17-% an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr ein,<sup>27</sup> jedoch ist das Ergebnis im Kontext der Pandemie solide. Zumal das vierte Quartal 2019 ein Rekordergebnis darstellte und damit das Ergebnis aus 2019 trieb. Insgesamt wurden 2020 276,6 Mrd. EUR an den europäischen Immobilienmärkten platziert, wobei das vierte Quartal mit 91,3 Mrd. EUR das volumenstärkste in 2020 darstellte.<sup>28</sup> Mit 79,3 Mrd. EUR an allokiertem Kapital im Jahr 2020 stellte Deutschland den größten Investmentmarkt innerhalb Europas dar (Anteil: 29 %), gefolgt von Großbritannien (47,6 Mrd. EUR) und Frankreich (29,0 Mrd. EUR). Die Niederlande wiesen 2020 ein Transaktionsvolumen von 18,0 Mrd. EUR<sup>29</sup>, Dänemark i.H.v. 6,4 Mrd. EUR, Finnland von 4,5 Mrd. EUR und Österreich von 3,5 Mrd. EUR auf. Gegenüber der Vorjahresperiode konnte insbesondere Dänemark das angezogene Kapital um 39 % steigern, was in erster Linie an einem starken

<sup>19</sup> Eurostat: Pressemitteilung Arbeitslosenquote im Euroraum 30.04.2021

<sup>20</sup> Eurostat: 24.08.2020

<sup>21</sup> Eurostat: Pressemitteilung Inflationsrate im Euroraum 20.01.2021

<sup>22</sup> Eurostat: Pressemitteilung Inflationsrate im Euroraum 16.04.2021

<sup>23</sup> Swiss Life Economic Research: Perspektiven März 2021

<sup>24</sup> Eurostat: Pressemitteilung Inflationsrate im Euroraum 16.04.2021

<sup>25</sup> Swiss Life Economic Research: Perspektiven Mai 2021

<sup>26</sup> BNP PARIBAS European Property Market Outlook H1 2021

<sup>27</sup> CBRE EMEA Investment Snapshots Q4 2020

<sup>28</sup> CBRE EMEA Investment Snapshots Q1 bis Q4 2020

<sup>29</sup> CBRE EMEA Investment Snapshots Q4 2020

Wohninvestmentmarkt (3 Mrd. EUR, +82 % zu 2019) lag.<sup>30</sup> Nach Sektoren differenziert wurden 24 % in Wohnanlagen investiert. Gegenüber 2019 legten Wohninvestments 2020 insgesamt um 26 % auf insgesamt 65,9 Mrd. EUR zu.<sup>31</sup> 2021 startete der europäische Investmentmarkt verhalten. Mit 53,8 Mrd. EUR lag das Volumen 37 % hinter dem Vorjahresquartal. Deutschland stellt mit 14,9 Mrd. EUR weiterhin den größten Investmentmarkt dar, gefolgt von Großbritannien mit 12,5 Mrd. EUR. Des Weiteren wurden im ersten Quartal 2021 14,2 Mrd. EUR in die Nutzungsart Wohnen investiert, die somit fast gleich mit Büro (15,9 Mrd. EUR) aufliegt.

### Wohnimmobilienmärkte Europa

Insgesamt war 2020 sowie das erste Quartal von 2021 davon geprägt, dass Investoren verstärkt nach Cashflow-sicheren und risikoarmen Anlagemöglichkeiten suchten. Diese finden sie in Wohninvestments, die eine relative Unabhängigkeit von konjunkturellen Zyklen, niedrige Mietausfallquoten während der Pandemie und die Nähe zu demografischen Trends aufweisen. Zudem herrscht in vielen europäischen Mietwohnungsmärkten eine Angebotsknappheit, was wiederum eine intakte Mieternachfrage sicherstellt. Darüber hinaus offerierten europäischer Wohnimmobilien 2020 gegenüber dem risikofreien Zinssatz einen Renditeaufschlag von 294 BP und lagen damit 47 BP über dem langfristigen Durchschnitt von 247 BP.<sup>32</sup> Folglich ist eine Verlagerung des Investorenkapitals in diese Nutzungsart zu beobachten, die mittlerweile den Core-Status erreicht hat. Das hat wiederum zur Folge, dass die Spitzenrenditen für Wohninvestments komprimieren. Im europäischen Durchschnitt rentierten Wohninvestments Ende 2020 bei 3,24 % und damit 120 Basispunkte niedriger als 2012.<sup>33</sup> Die niedrigsten Renditen wurden Ende 2020 in Berlin (2,4 %) erzielt, gefolgt von Paris mit 2,8 %. In Amsterdam wurde 2020 die 3,0 %-Marke erreicht,<sup>34</sup> ebenso in Österreich, wo sich die Spitzenrendite im ersten Quartal 2021 auf diesem Niveau stabilisierte.<sup>35</sup> Der

starke Anstieg des Investitionsvolumens in den dänischen Wohninvestmentmarkt 2020 (+82 %) als auch in Q1 2020 (+20 %) drückte die Spitzenrendite von 3,5 % 2020 auf 3,25 % in Q1 2021,<sup>36</sup> die aber noch die 3 %-Marke halten und damit im Vergleich relativ attraktiv sind und folglich Kapital anziehen.

Den volumenmäßig größten Wohninvestmentmarkt in Europa stellt Deutschland dar – rund 40 % der Transaktionen 2020 entfielen auf deutsche Wohnanlagen, gefolgt von den Niederlanden mit 15 %, Schweden mit 12 % und Dänemark mit 9 %. Frankreich (5 %) und Finnland (2 %) stellen kleinere Märkte dar.<sup>37</sup>

2021 legte der deutsche Wohninvestmentmarkt einen gelungenen Start hin. Rund 6,4 Mrd. EUR wurden in rund 35.900 Einheiten investiert. Das Ergebnis liegt 21 % über dem Fünfjahresschnitt der Vergleichsquartale. Neben den A-Standorten wie Berlin (723 Mio. EUR), Frankfurt (677 Mio. EUR) oder München (329 Mio. EUR) flossen Investorengelder im ersten Quartal auch in vermeintliche B-Standorte wie die Region Erlangen-Fürth-Nürnberg (227 Mio. EUR).<sup>38</sup> Insgesamt ist ein Trend zu Wohnimmobilien in Ballungszentren und den Speckgürteln zu erkennen,<sup>39</sup> so auch in den Niederlanden, wo beispielsweise mehr Kapital in die Vororte Utrechts (926 Mio. EUR) floss als nach Utrecht selbst (352 Mio. EUR).<sup>40</sup> Auch im ersten Quartal 2021 zogen die niederländischen Vororte, neben den Städten selbst, substantiell Investorengelder an. In Q1 2021 wurden 214 Mio. EUR in Wohnimmobilien in Den Haag angelegt und weitere 150 Mio. EUR in den dazugehörigen Vororten, in Amsterdam wurden im ersten Quartal 2021 39 Mio. EUR platziert, in den Amsterdamer Vororten wiederum 146 Mio. EUR.<sup>41</sup> 2020 und zu Beginn von 2021 stach besonders der dänische Wohninvestmentmarkt hervor. Außerhalb von Kopenhagen wurden 2020 knapp 1,7 Mrd. EUR investiert, nach knapp 616 Mio. EUR im Vorjahr. Fulminant ging es in Q1 2021 weiter, wo in den ersten drei Monaten von 2021 mit 1,75 Mrd. EUR das Volumen des gesamten Vorjahres erreicht

<sup>30</sup> RCA

<sup>31</sup> CBRE EMEA Investment Snapshot Q4 2019 und Q4 2020

<sup>32</sup> Savills European Multifamily, Februar 2021

<sup>33</sup> Savills European Multifamily, Februar 2021

<sup>34</sup> Savills European Multifamily, Februar 2021

<sup>35</sup> CBRE Österreich Investment Snapshot Q1 2021 und Q4 2020

<sup>36</sup> Savills European Multifamily, Februar 2021; Catella Residential Market Map 2020; CBRE Denmark Multifamily Market Q1 2021

<sup>37</sup> Savills European Multifamily, Februar 2021

<sup>38</sup> JLL Pressemitteilung deutscher Wohninvestmentmarkt: 08.04.2021

<sup>39</sup> Catella Market View 2021

<sup>40</sup> RCA Netherlands Apartment Investment Market, Teil 1

<sup>41</sup> RCA Netherlands Apartment Investment Market, Teil 2

wurde. Und auch in Dänemark festigt sich das Bild, dass nach Objekten in den Vororten gesucht wird: 2020 wurden 929 Mio. EUR in die Kopenhagener Vororte investiert, wohingegen Kopenhagen selbst auf 23 Mio. EUR kam. Das Bild der Vorortpräferenz prägt den dänischen Wohninvestmentmarkt bereits seit Jahren.<sup>42</sup>

Auf dem österreichischen Wohninvestmentmarkt dominieren Anlagen in Wiener Objekte, die 2020 und in Q1 2021 das meiste Kapital anzogen, gefolgt von Graz.<sup>43</sup>

Auch die Mietpreise präsentierten sich in der Berichtsperiode als robust bis steigend: Die zuletzt verfügbaren Daten auf europäischer Ebene aus dem dritten Quartal zeigen, dass auch 2020 die Mieten weiter anstiegen. So lag die durchschnittliche Miete für ein Apartment in Europa Ende September bei 15,54 EUR/m<sup>2</sup> und 1,4 % höher als vor sechs Monaten. Am stärksten nahmen die Mieten in diesem Zeitraum in Göteborg zu (+13,6 % auf 12,20 EUR/m<sup>2</sup>), am teuersten war Wohnraum in Genf (30,50 EUR/m<sup>2</sup>).<sup>44</sup> Auch in Wien stiegen die Angebotsmieten, um 4,6 % in den ersten neuen Monaten von 2020.<sup>45</sup>

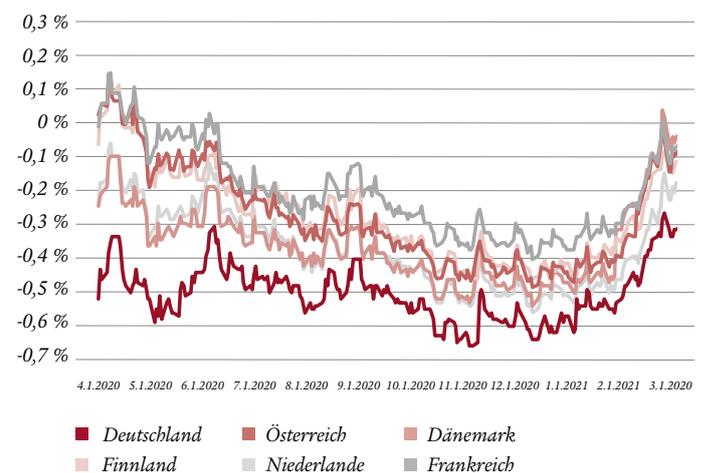
Die für Deutschland verfügbaren Daten zum ersten Quartal 2021 zeigen eine Verteuerung der Angebotsdurchschnittsmieten in den Top 7 um 2,4 % für Bestandsobjekte und um 3,9 % für Neubau. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Mieten für Erstbezug besonders in Berlin gestiegen (+10,7 % auf 15,5 EUR/m<sup>2</sup>). Aufgrund der thematisierten Mietregulierung von Bestandswohnungen stiegen die dazugehörigen Wiedervermietungspreise in Berlin lediglich um 0,9 %. Am teuersten sind weiterhin Wohnungen in München, sowohl im Bestand (17,8 EUR/m<sup>2</sup>, +1,7 % zu Q1 2020) als auch im Erstbezug (20,5 EUR/m<sup>2</sup>, +3,8 %), gefolgt von Frankfurt (Erstbezug: 16,9 EUR/m<sup>2</sup>, +4,3 %; Bestand: 14,5 EUR/m<sup>2</sup>, +2,8 %).<sup>46</sup> Durch die Verschiebung der Wohnnachfrage in das Umland von Großstädten, getrieben durch mangelndes Angebot, gestiegene Wohnkosten und neue Homeoffice-Dynamiken, fällt der Mietpreisanstieg in ländlich geprägten Landkreisen mit +4,7% in 2020 sogar höher aus.<sup>47</sup>

## Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum 1. April 2020 bis 31. März 2021 reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) mit diversen Maßnahmen auf die Coronakrise. Zwar blieb der Leitzins unverändert bei null Prozent, jedoch weitete die EZB ihr aufgelegtes Pandemie-Notankaufprogramm (PEPP) im Dezember um weitere 500 Mrd. EUR auf insgesamt 1.850 Mrd. EUR aus.<sup>48</sup>

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands, der Niederlande, Belgiens, Frankreichs, Finnlands und Österreichs gerieten am Anfang des Betrachtungszeitraum bis in den Dezember hinein unter Druck. Seit Anfang 2021 ist eine leichte Erholung der Renditen erkennbar, auch wenn diese weiterhin größtenteils negativ ausfallen. Zum 31. März 2021 rentierten deutsche Staatsanleihen bei -0,27% und verbesserten sich gegenüber dem 1. April 2020 um 24 BP. Die relativ beste Rendite wiesen zum Ende der Berichtsperiode dänische Staatsanleihen auf, die Ende März bei 0,01% rentierten (+24 BP zum 01.04.2020). Französische Staatsanleihen wiesen mit einer Durchschnittsrendite von -0,18% die relativ höchste Rendite auf, gefolgt von Finnland (-0,24%) und Österreich (-0,25%). Die tiefste Durchschnittsrendite wiesen deutsche Staatsanleihen (-0,48%) auf.<sup>49</sup>

## Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: MacroBond

<sup>42</sup> RCA Denmark Apartment Investment Market

<sup>43</sup> RCA Austria Apartment Investment Market

<sup>44</sup> Catella European Residential Market Overview Q3 2020, November 2020; Catella Pressemitteilung, November 2020

<sup>45</sup> CBRE Wohnungsmarkt Wien 2020

<sup>46</sup> bulwiengesa, RIWIS

<sup>47</sup> JLL Pressemitteilung deutscher Wohnmietmarkt, 22.01.2021

<sup>48</sup> EZB: 10.12.2020

<sup>49</sup> Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond

# Jahresbericht

## Tätigkeitsbericht

### Allgemeine Angaben

Das erste vollständige Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living wurde mit einer BVI-Rendite von 2,0 % abgeschlossen. Somit können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr schauen und dies obwohl dieses Jahr im Zeichen der COVID-19-Pandemie stand. Während des Geschäftsjahres (01. April 2020 – 31. März 2021) konnten sieben Immobilien mit einem Verkehrswert von rund 193 Mio. EUR in den Fonds übernommen werden, weitere drei Immobilien mit einem Verkehrswert von 57 Mio. EUR wurden beurkundet und der Besitzübergang steht in den kommenden Wochen an. Das Immobilienvermögen beträgt per 31. März 2021 278,4 Mio. EUR.

#### Struktur des Fondsvermögens

Im Fokus des vergangenen Geschäftsjahrs stand entsprechend der Fondstrategie die europäische Ausrichtung des Swiss Life REF (DE) European Living. So ist uns der Markteintritt in den Niederlanden und Österreich mit Investments in Rotterdam und Linz gelungen. Damit konnten wir die Länderallokation und die Wohnformen wie geplant weiter ausbauen und diversifizieren.

Rotterdam ist als zweitgrößte Stadt der Niederlande mit einem der größten europäischen Binnenhäfen eines der Wirtschaftszentren Europas. Linz ist die Hauptstadt des Bundeslandes Oberösterreich und die drittgrößte Stadt in Österreich.

#### Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Living wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren, gegebenenfalls über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Zum 31. März 2021 hält der Fonds zwölf Immobilien direkt und zwei Immobilien indirekt über Immobiliengesellschaften in

der Nutzungsart Wohnen einschließlich wohnungsnahem Gewerbe, verteilt auf dreizehn unterschiedliche Standorte in drei Ländern (z.B. Hannover, Duisburg, Düsseldorf, Wuppertal, Köln, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Rotterdam, Linz). Die bisher getätigten Investitionen repräsentieren Investments im Segment «bezahlbares Wohnen».

#### Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobilien Gesellschaften), Zinserträge sowie stabile Immobilienwerte angestrebt. Grundsatz der Risikostreuung ist der Aufbau eines europäisch gestreuten Wohnimmobilienportfolios mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie die Investition in Projektentwicklungen und im Bau befindlicher Objekte.

Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf «Winning Cities»<sup>50</sup> in europäischen Regionen mit positiver demografischer sowie wirtschaftlicher Entwicklung und mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen sowie einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Hierzu zählen die Länder Deutschland (mit einem geplanten Anteil von 40-60 %), Niederlande, Frankreich, Österreich (20-40 %) sowie andere Euro-Länder wie z.B. Italien und Spanien (gesamt 0-20 %) und Nicht-Euro-Länder wie Großbritannien, Polen und Dänemark (gesamt 0-20 %).

Das Gewicht liegt dabei auf Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau im überwiegend mittleren und bezahlbaren Marktsegment und mit guter Verkehrsanbindung. Als Ergänzung hierzu sind moderne Wohnformen, z.B. Micro Living, Co-Living, Service Apartments, Seniorenwohnen und Studentenwohnheime mit einem Anteil von 15% bis 35% am Immobilienportfolio geplant.

<sup>50</sup> Bei den «Winning Cities» nach der European Green Capital Initiative der Europäischen Kommission handelt es sich um die Gewinner (-Städte) des, seit 2010 jährlich vergebenen, European Green Capital Awards (EGCA). Mit dem EGCA werden lokale Bemühungen zur Verbesserung der Umwelt und damit der Wirtschaft und der Lebensqualität in Städten anerkannt und honoriert.

Ziel ist es, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten. Der Swiss Life REF (DE) European Living ist mit rund 1.400 Wohneinheiten, verteilt auf 14 Immobilien in drei Ländern investiert, wodurch die einzelnen Mieterträge bereits sehr gut granuliert sind.

### **Konservative Anlagestrategie**

Die Anlagestrategie des Fonds ist auf stabile Erträge für die Anleger ausgerichtet.

Der stringente Investmentprozess des Fonds ist hierfür wesentliche Voraussetzung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Region, Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im In- oder Ausland sind ebenfalls möglich.

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandhaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Die Anlagestrategie folgt den international anerkannten «principles for responsible investments» (Prinzipien für verantwortliches Investieren). Die Transaktionsstrategie richtet sich zudem an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken bestehen aktuell noch nicht, können aber zukünftig mit weiterem Wachstum und Diversifizierung in geringem Umfang eingegangen werden.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns, die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (Environmental, Social und Governance = ESG). Wir suchen proaktiv nach effektiven Nachhaltigkeitsmaßnahmen und implementieren diese im gesamten Immobilienlebenszyklus. Das Fondsmanagement des Swiss Life REF (DE) European Living legt dabei auch Wert auf das «S», also auf die sozialen Aspekte aus dem Dreiklang ESG. Die zusätzliche Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien soll mehr als 50 % des Portfolios (in Immobilienvermögen) abdecken. Für die anderen bis zu 50 % der Immobilien gelten grundsätzlich die gleichen Regeln, aber aufgrund von z. B. lokalen Besonderheiten oder fehlenden Daten ist eine vollständige Berichterstattung unter Umständen nicht möglich.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsumfeldes stellt die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens eine besondere

Herausforderung dar. Hierzu bedient sich die Gesellschaft seit der Fondsaufgabe und vorläufig noch bis zum Ende des Jahres 2021 in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner DEKA bis auf Weiteres eines Capital Call-Mechanismus.

### **ESG-Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088**

Das Sondervermögen berücksichtigt die Transparenzverpflichtungen gem. Artikeln 6 und 8 VERORDNUNG (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit der Gesellschaft und des Sondervermögens sind unter [www.european-living.de](http://www.european-living.de) veröffentlicht.

## **Anlagegeschäfte**

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

*direkt gehaltene Immobilien:*

**Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.04.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 57,9 Mio. EUR;

**Oranienburg, André-Pican-Str. 63/63a:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.10.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 4,7 Mio. EUR;

**Velten, Oranienburgerstraße 2a-c:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.10.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,2 Mio. EUR;

**Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 28, 30, 32, 34:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.11.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,9 Mio. EUR;

**Berlin, Bahnhofstr. 61/61A:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 15.03.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 15,0 Mio. EUR.

*indirekt gehaltene Immobilien:*

**Linz, Friedrichstraße 4:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.02.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 25,0 Mio. EUR;

**Rotterdam, Galvanistraat 15:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 65,3 Mio. EUR.

*Immobilien-gesellschaften:*

**Rotterdam Europoint II B.V., Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

**Rotterdam Europoint II C.V., Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

**Friedrichstraße 4 Beteiligung GmbH & Co. KG, Marienstraße 9 G/03, 4020 Wien, Österreich:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.02.2021.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobiliengesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 312.017.369,73 EUR (i. Vj. 144.459.051,81 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 30.406.725 Stück (i. Vj. 14.302.423 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,26 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,10 EUR) um 0,16 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,0% (i.Vj. 1,0%) erzielt.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

## Hauptanlagerisiken

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

### Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsan-

lagen. Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertrags-situation des Swiss Life REF (DE) European Living auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Ländern, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Fondsmanagements geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wichtige Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen.

Die Konzentration auf die Nutzungsart «Wohnen» reduziert die Adressenausfallrisiken durch die breite Streuung der Mietverhältnisse. Sofern zusätzlich in einzelnen Objekten auch die Nutzung durch «Einzelhandel» vorgesehen ist, wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Durch die Vielzahl der abgeschlossenen Mietverträge wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weitestgehend vermieden. Ferner wird durch ein aktives Fondsmanagement den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess. Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert. Jedoch kann selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

### Zinsänderungsrisiken

Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des AIF-Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte der Fonds ausschließlich in Sichteinlagen.

Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Reduktion negativer Leverage-Effekte werden Zinsbindungen und Endfälligkeiten von Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilie, die Entwicklung des Vermietungsstandes und die Einschätzung der Zinsen angepasst. Ferner werden die Anlageobjekte zu einem erheblichen Anteil aus liquiden Mitteln des Fonds erworben, die aus dem Mittelzufluss über den Vertrieb vorhan-

den sind. Darüber hinaus besteht bei vorzeitiger Auflösung von Krediten das Risiko der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

#### **Liquiditätsrisiken**

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht möglich ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Die Liquiditätsrisiken aus dem Anteilscheinhandel sind gering, da sich der Fonds in der Aufbauphase befindet und für die Anleger die gesetzlichen Halte- und Rückgabefristen gelten. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

#### **Marktpreisrisiken**

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Swiss Life REF (DE) European Living. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

#### **Leveragerisiko**

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisikopotenzial und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen. Der Anteil des Eigenkapitals an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze und das Leverage-Risiko wird daher auf Fondsebene als gering eingeschätzt.

#### **Währungsrisiken**

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwäh-

rung durch Sicherungsgeschäfte wie z. B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Währungsrisiken vorhanden.

#### **Operationale Risiken**

Die Swiss Life KVG<sup>51</sup> stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal-, Abwicklungs- und Auslagerungsrisiken.

Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

#### **COVID 19-Folgen**

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Pandemie hat zu umfangreichen ordnungspolitischen Maßnahmen geführt. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen Schutzmaßnahmen, wie z. B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zugunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen. Die Schwere der Auswirkungen materialisiert sich voraussichtlich in Abhängigkeit der Nutzungsart der Gebäude, wobei die Wohnimmobilien des Fonds weitaus schwächer betroffen sind oder sein werden als reine Einzelhandelsimmobilien, wie z. B. Shopping-Center.

Der Wert der von dem Fonds gehaltenen Immobilien kann wegen anhaltend geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Geringere Mietzahlungen könnten Liquiditätsengpässe des Fonds verursachen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte

<sup>51</sup> Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Swiss Life KVG und/oder ihren Dienstleistern kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z. B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Bisher haben sich für den Fonds keine nennenswerten negativen Folgen aus der Corona-Krise ergeben. Dies betrifft sowohl die Zahlungsfähigkeit des Fonds als auch die aus Verbindlichkeiten (z. B. Bankdarlehen) resultierenden Verpflichtungen. Der weitere Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf den Fonds bleiben jedoch abzuwarten. Negative Auswirkungen auf den Fonds würden sich insbesondere dann einstellen, wenn es zu einem kritischen Maß an Mietausfällen kommt und infolge dessen Liquiditätsengpässe auf Fondsebene auftreten. Dies hätte dann auch Einfluss auf die Ertragskraft der Immobilien (zum Beispiel im Falle steigender Leerstände) und somit auf deren Bewertung. Seitens der Swiss Life KVG wurde daher ein entsprechendes Risikomonitoring eingeführt, um die frühzeitige Erkennung bevorstehender Risiken für die Zahlungsfähigkeit des Fonds zu ermöglichen.

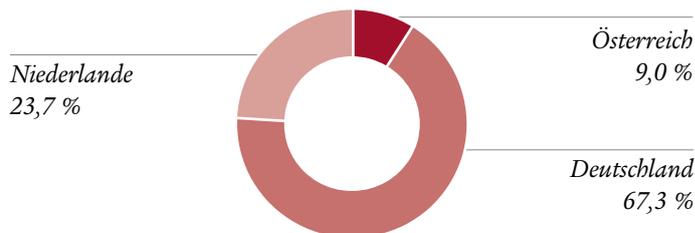
Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

## Portfoliostruktur

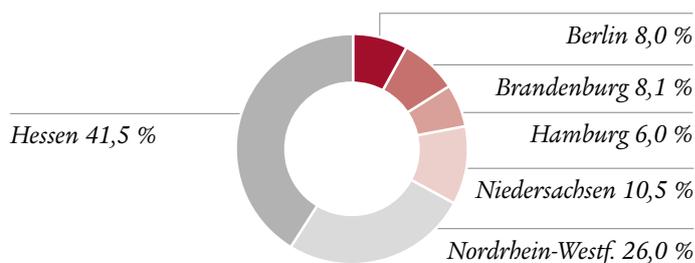
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 14 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

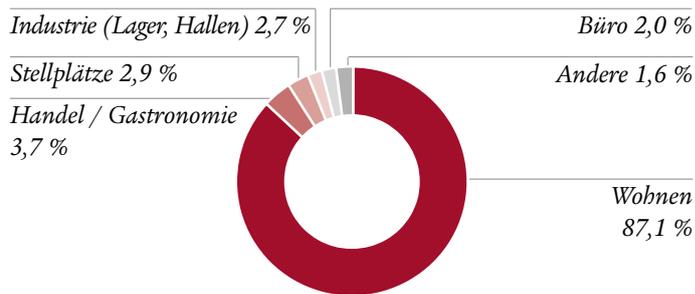
Länderallokation



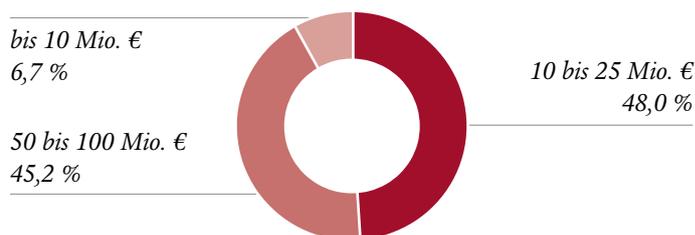
Regionalallokation Deutschland



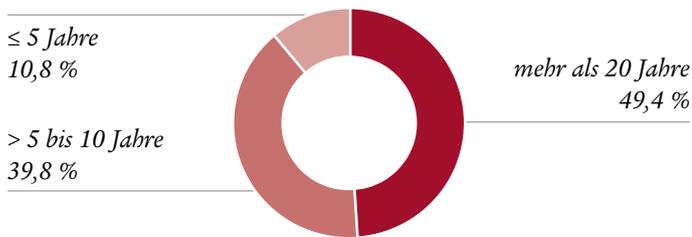
### Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



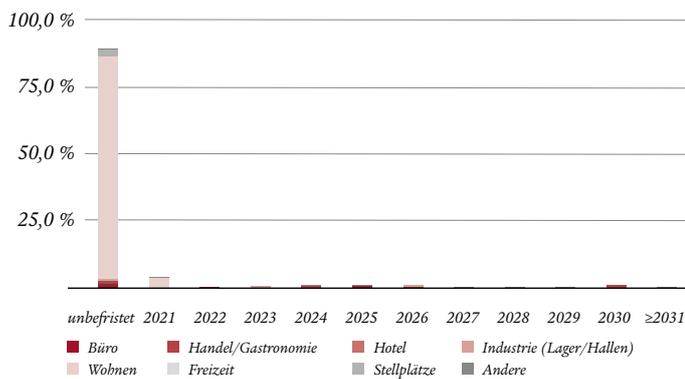
### Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



### Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

### Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % <sup>52</sup>
EUR-Kredite	43.316.273,59 EUR	15,6
<b>Gesamt</b>	<b>43.316.273,59 EUR</b>	<b>15,6</b>

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (43,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 43,3 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

### Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter	1 bis 2	2 bis 5	5 bis 10	über 10	Gesamt
	1 Jahr	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	
EUR-Kredite	35,8 %	0,0 %	0,0 %	64,2 %	0,0 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>35,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>64,2 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

## Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

## Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiken	gering
Zinsänderungsrisiken	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering

## Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

<sup>52</sup> Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

## Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

	<i>RumpfGj bis 31.03.2020 Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende 31.03.2021 Mio. EUR</i>
Immobilien	84,6	187,4
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0,0	51,3
Liquiditätsanlagen	65,5	157,9
Sonstige Vermögensgegenstände	65,6	57,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	71,2	141,6
Fondsvermögen	144,5	312,0
Anteilumlauf (Stück)	14.302.423	30.406.725
Anteilwert (EUR)	10,10	10,26
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,04	0,04
Tag der Ausschüttung	24. Sep 20	24. Sep 21
Steuerliche Vorabausschüttung (Gesamt) (EUR)	-	-



# Vermögensübersicht zum 31. März 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<i>A. Vermögensgegenstände</i>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		100.090.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		87.270.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			187.360.000,00	60,05
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		13.286.312,61		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		38.011.704,65		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			51.298.017,26	16,44
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		157.903.883,30		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			157.903.883,30	50,61
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.894.180,08		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobiliengesellschaften		35.736.323,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		126.487,82		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		17.863.488,86		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		14.260.231,89		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien- gesellschaften		3.603.256,97		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere		450.376,40		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			57.070.856,16	18,29
Summe Vermögensgegenstände			453.632.756,72	145,39
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-43.316.273,59		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-585.910,50		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.586.941,11		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen		-92.738.289,52		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			-139.227.414,72	-44,62
<b>II. Rückstellungen</b>			-2.387.972,27	-0,77
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Summe Schulden			-141.615.386,99	-45,39
<b>C. Fondsvermögen</b>				
umlaufende Anteile (Stück)			30.406.725	
Anteilwert (EUR)			10,26	

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

## Teil 1: Immobilienverzeichnis

### Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks <sup>53</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>54</sup>	Art der Nutzung <sup>55</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>56</sup>
DE	12555	Berlin, Bahnhofstr. 61/61A	EUR	M	W	-	15.03.21	2020 / 2020	2.375	0 / 2.604	B / BM / L
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Str. 63/63a	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	1.918	105 / 1.171	B
DE	16727	Velten, Oranienburgerstraße 2a-c	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	6.537	15 / 3.167	B
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 28, 30, 32, 34	EUR	M	W	-	01.11.20	1998	4.319	0 / 3.493	FW / G / RO
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71	EUR	M	W	-	19.03.20	2014	5.593	0 / 5.222	FW / G / L / RO / SZ
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6	EUR	GG	W	-	01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.664 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106b	EUR	M	W	-	01.01.20	1973 / 2014	7.273	0 / 3.504	BM / G
DE	47198	Duisburg, Knappenstraße 1-13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968 / 1968	11.620	0 / 7.951	FW / G / L
DE	47198	Duisburg, Ottostraße 1 - 13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968 / 1968	14.612	0 / 8.246	FW / G / L
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-	01.01.20	1965 / 1965	5.725	12 / 5.192	FW / G / L
DE	60313	Frankfurt, Albusstraße 17	EUR	M	W	-	01.12.19	1964 / 1964	1.833	851 / 3.852	G / L / LA / PA / R / RO
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1	EUR	GG	W	-	01.04.20	1972	8.743	6.688 / 18.560	B / BM / FW / G / L / R

### Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>57</sup>

<sup>53</sup> AT = Österreich / DE = Deutschland / NL = Niederlande

<sup>54</sup> G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

<sup>55</sup> W = Wohnen

<sup>56</sup> B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

<sup>57</sup> Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes<sup>58</sup></i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietenträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,0	0,0	38,4	15.000	24	561	80	1.534 / 10,2	1.037 / 498	13	1.522	119
0,0	5,3	0,0	4.690 / 4.690 [4.690]	80	193 / 193 [193]	68 / 68 [68]	543 / 11,6	343 / 200	27	516	114
0,2	0,1	35,8	10.405 / 10.405 [10.405]	185	441 / 441 [441]	69 / 69 [69]	1.165 / 11,4	728 / 436	58	1.106	114
0,1	3,1	25,3	11.175 / 11.175 [11.175]	242	415 / 461 [438]	47 / 58 [52,5]	1.004 / 9,2	562 / 442	42	963	115
0,3	4,7	51,0	19.625 / 19.625 [19.625]	608	701 / 674 [687]	73 / 73 [73]	1.405 / 7,2	1.075 / 330	140	1.253	107
3,8	3,8	0,0	9.580 / 9.580 [9.580]	474	504 / 496 [500]	39 / 39 [39]	828 / 8,7	660 / 168	83	725	105
0,2	4,8	0,0	4.520 / 4.520 [4.520]	244	258 / 272 [265]	39 / 39 [39]	392 / 8,8	316 / 76	39	343	105
0,3	5,9	0,0	10.840 / 10.840 [10.840]	543	578 / 579 [578]	54 / 39 [46,5]	867 / 8,5	699 / 168	87	751	104
0,1	5,5	0,0	11.485 / 11.485 [11.485]	612	649 / 640 [645]	49 / 39 [44]	945 / 8,5	762 / 183	95	819	104
0,1	0,8	0,0	12.350 / 12.350 [12.350]	597	612 / 611 [611]	39 / 39 [39]	1.028 / 8,5	815 / 213	103	899	105
3,9	5,0	0,0	17.815 / 17.815 [17.815]	708	813 / 810 [811]	34 / 34 [34]	1.351 / 8,0	1.047 / 304	135	1.171	104
5,7	5,1	35,1	59.875 / 59.875 [59.875]	2.449	2.713 / 2.665 [2.689]	39 / 44 [41,5]	4.659 / 8,1	3.694 / 966	466	4.193	108
<b>187.360.000,00</b>											

<sup>58</sup> Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

## Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks<sup>59</sup></i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>60</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>61</sup></i>	<i>Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau-/ Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>62</sup></i>
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	100,00%	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995 / 2020	4.102	747 / 4.675	B / BM / FW / G
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanist-raat 15	50,00%	ja	EUR	GG	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

**Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>64</sup>**

**Immobilienvermögen indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig<sup>65</sup>**

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2021: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks<sup>66</sup></i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	Friedrichstraße 4 Beteiligung GmbH & Co. KG	Marienstraße 9 G/03, 4020 Wien, Österreich	100,00%	EUR	01.02.21
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanist-raat 15	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00%	EUR	30.11.20
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanist-raat 15	Rotterdam Europoint II C.V. <sup>67</sup>	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	0,00%	EUR	30.11.20

**Beteiligung an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt<sup>68</sup>**

<sup>59</sup> AT = Österreich / DE = Deutschland / NL = Niederlande

<sup>60</sup> G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

<sup>61</sup> W = Wohnen

<sup>62</sup> B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

<sup>63</sup> Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

<sup>64</sup> Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).

<sup>65</sup> Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.

<sup>66</sup> AT = Österreich / DE = Deutschland / NL = Niederlande

<sup>67</sup> Die Immobiliengesellschaft Rotterdam Europoint II C.V. ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100% vom Rotterdam Europoint II B.V. gehalten wird.

<sup>68</sup> Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften der Vermögensübersicht.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>4,5</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0,0	0,0	0,0	25.000	84	871	70	-	-	-	-	-
1,2	7,6	0,0	132.105 / 132.105 [132.105]	1.740	5.705 / 5.698 5.698 [5.702]	68 / 65 [66,5]	165 / 0,1	98 / 67	5	159	115
<b>157.105.000,00</b>											
<b>91.052.500,00</b>											

Verkehrs- bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR	Gesellschaftsdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
13.286	4.448	12.000	12.000	-	1.177 / 8,9	231 / 946	20	1.157	118
38.012	251	-	-	-	2.553 / 6,7	1.376 / 1.177	106	2.446	115
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
<b>102.596.034,52</b>									

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2021

### I. Käufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1	01.04.2020
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Str. 63/63a	30.10.2020
DE	16727	Velten, Oranienburgerstraße 2a-c	30.10.2020
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 28, 30, 32, 34	01.11.2020
DE	12555	Berlin, Bahnhofstr. 61/61A	15.03.2021

#### Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	01.02.2021
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	30.11.2020

#### Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

<i>Immobiliengesellschaft</i>	<i>Gründungs-/Erwerbsdatum</i>
Rotterdam Europoint II B.V. Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande Beteiligungsquote: 50,00%	30.11.2020
Rotterdam Europoint II C.V. <sup>69</sup> Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande Beteiligungsquote: 0,00%	30.11.2020
Friedrichstraße 4 Beteiligung GmbH & Co. KG Marienstraße 9 G/03, 4020 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00%	01.02.2021

### II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

<sup>69</sup> Die Immobiliengesellschaft Rotterdam Europoint II C.V. ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100% vom Rotterdam Europoint II B.V. gehalten wird.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

## Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Verkäufe Stück in Tausend</i>	<i>Bestand Stück in Tausend</i>	<i>Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2021)</i>	<i>Anteil am Fondsvermö- gen in %</i>
I. Bankguthaben				157.903.883,30	50,61
II. Investmentanteile				0,00	0,00

## Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 157,9 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			2.894.180,08	0,93
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		2.400.297,20		
davon Mietforderungen		174.552,49		
2. Forderungen an Immobiliengesellschaften			35.736.323,00	11,45
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			126.487,82	0,04
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			17.863.488,86	5,73
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		14.260.231,89		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		3.603.256,97		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			450.376,40	0,14
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-43.316.273,59	-13,88
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-585.910,50	-0,19
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.586.941,11	-0,83
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-92.738.289,52	-29,72
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung	0,00)		-2.387.972,27	-0,77
<b>Fondsvermögen</b>			<b>312.017.369,73</b>	<b>100,00</b>

## Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen «Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung» enthalten neben den verauslagten umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten (2,4 Mio. EUR), Mietforderungen (0,2 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,2 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den «Forderungen an Immobiliengesellschaften» (35,7 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobiliengesellschaften gewährte Darlehen. Davon entfallen auf die Immobiliengesellschaft Rotterdam Europoint II C.V. (23,7 Mio. EUR) und auf die Friedrichstraße 4 Beteiligung GmbH & Co KG (12,0 Mio. EUR).

Der Posten «Zinsansprüche» beinhaltet Zinsforderung aus Darlehen an Immobiliengesellschaften (0,1 Mio. EUR)

Der Posten «Anschaffungsnebenkosten» beinhaltet Erwerbsnebenkosten (19,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (1,6 Mio. EUR).

Der Posten «Andere» unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilien (0,2 Mio. EUR) Glienicke, Ahornallee; Leipzig, Kastanienhof; Schönefeld, Angerstraße und Flensburg, Mühlental-Quartier bei der der Übergang Besitz/Nutzen/Lasten zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht erfolgt war. Darüber hinaus resultieren Forderungen aus der Verzinsung der Kaufpreise (0,2 Mio. EUR)

der im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen Immobilien Hermann-Ehlers-Straße, Düsseldorf, Knappenstraße, Duisburg, Albusstraße, Frankfurt, Äußere Kanalstraße, Köln, Mastweg, Wuppertal und Ottostraße, Duisburg sowie in geringem Umfang Forderungen aus Versicherungsschäden.

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel «Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen». Die Verbindlichkeiten aus «Grundstückskäufen und Bauvorhaben» (0,6 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte der Objekte Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71 (0,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Ankaufsvergütung für das Objekt Berlin, Bahnhofstr. 61/61A (0,2 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der «Grundstücksbewirtschaftung» (2,6 Mio. EUR) beinhalten überwiegend Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (2,4 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,2 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus «Anderen Gründen» (92,7 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (92,2 Mio. EUR), Kaufpreisanpassungen (0,1 Mio. EUR) bei den Gesellschaften Friedrichstraße 4 Beteiligung GmbH & Co. KG und Rotterdam Europoint II B.V. Daneben bestehen Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,4 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang aus Darlehenszinsen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Die «Rückstellungen» (2,4 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (2,0 Mio. EUR) und Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,3 Mio. EUR). Darüber hinaus wurden in geringem Umfang für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten, Verwahrstellenvergütung, Sachverständige sowie Sonstiges Rückstellungen gebildet.

## Aufstellung der während des Berichtsjahres abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-355.495,74	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			126.487,82	
6. Erträge aus Immobilien			6.874.535,93	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobiliengesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>6.645.528,01</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-2.546.243,58	
a) davon Betriebskosten		-358.513,40		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-1.538.531,15		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-348.340,42		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-300.858,61		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-314.438,29	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
6. Verwaltungsvergütung			-2.270.061,06	
7. Verwahrstellenvergütung			-52.714,55	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-35.757,38	
9. Sonstige Aufwendungen			-639.493,20	
davon Kosten der externen Bewerter		-487.571,06		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-5.858.708,06</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>786.819,95</b>

# Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>0,00</b>
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>0,00</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>587.040,60</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>1.373.860,55</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		5.205.777,90		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-60.000,00		
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>5.145.777,90</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>6.519.638,45</b>

## Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

Die negativen «Zinsen aus Liquiditätsanlagen» betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland und Ausland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die sonstigen Erträge (0,1 Mio. EUR) beinhalten Zinserträge aus den Gesellschafterdarlehen (0,1 Mio. EUR).

Die «Erträge aus Immobilien» (6,9 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den «Bewirtschaftungskosten» ausgewiesenen «Betriebskosten» (0,4 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die «Instandhaltungskosten» (1,5 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1 (0,8 Mio. EUR); Frankfurt, Albusstraße 17 (0,3 Mio. EUR); Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6 (0,1 Mio. EUR); Duisburg, Knappenstraße 1-13 (0,1 Mio. EUR); Köln, Äußere Kanalstraße 81 (0,1 Mio. EUR); Duisburg, Ottostraße 1 - 13 (0,1 Mio. EUR) Hannover sowie auf Lange-Feld-Str. 61-71 (0,1 Mio. EUR).

Die «Sonstigen Kosten» (0,3 Mio. EUR) resultieren aus Maklerprovision (0,2 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang aus sonstige Kosten der Bewirtschaftung.

Die «Zinsen aus Kreditaufnahmen» enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die «Sonstigen Aufwendungen» (0,6 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (0,5 Mio. EUR) und Nebenkosten für Darlehen (0,1 Mio. EUR). Daneben resultieren in geringem Umfang Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatung, Nebenkosten des Geldverkehrs und Kosten für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit.

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als «Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich» in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

# Verwendungsrechnung zum 31. März 2021

	<i>insgesamt EUR</i>	<i>je Anteil<sup>70</sup> EUR</i>
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>1.396.302,55</b>	<b>0,05</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	22.442,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.373.860,55	0,05
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>180.033,54</b>	<b>0,01</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	180.033,54	0,01
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>1.216.269,01</b>	<b>0,04</b>
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	1.216.269,01	0,04
a) Barausschüttung	1.216.269,01	0,04
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorbausschüttung	0,00	0,00

<sup>70</sup> Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 30.406.725 Stück.

# Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>144.459.051,81</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-575.310,29
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-572.096,93	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-3.213,36	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		163.614.480,19
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	169.126.815,70	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-5.512.335,51	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-587.040,60
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.413.449,83
davon bei Immobilien	-1.287.479,12	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-125.970,71	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		6.519.638,45
davon nicht realisierte Gewinne	5.205.777,90	
davon nicht realisierte Verluste	-60.000,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>312.017.369,73</b>

## Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Berichtszeitraums den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der Immobilien-Gesellschaften und direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

# Anhang

## Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.03.2021 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

## Angaben zu COVID 19

Auswirkungen der Pandemie auf die Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Fonds sind in den Wertansätzen zum Stichtag 31. März 2021 berücksichtigt.

## Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,26 EUR
Umlaufende Anteile	30.406.725

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobiliengesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Immobiliengesellschaften werden mit dem aktuellen Verkehrswert, gemäß der monatlichen Vermögensaufstellung, angesetzt und einmal jährlich durch den Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB bewertet.

Für die Beteiligung des Fonds an einer Immobiliengesellschaft im Rahmen eines Ankaufs erfolgt eine Wertermittlung gemäß § 236 KAGB.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungs-

dauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Teilweise wird die Discounted Cashflow-Methode (DCF) zur Ermittlung der Verkehrswerte angewendet. Es handelt sich dabei um eine Barwertmethode bei der prognostizierte bzw. geplante Zahlungsströme der Zukunft für den heutigen Zeitpunkt abgezinst werden. Der Betrachtungszeitraum der DCF beträgt idR. 10 bzw. 15 Jahre. Grundlagen der Berechnung sind eine Ertragsprognose, die Einrechnung der jährlichen Inflationsrate, die Berücksichtigung eines diskontierten Restwertes sowie die Anwendung eines investitionsorientierten, jährlich veränderlichen Diskontierungssatzes und die Einrechnung aller Zahlungsströme. Ermittelte Daten und Richtwerte aus der Vergangenheit werden mittels Steigerungsrate prognostiziert.

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft gehalten werden.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

**Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote**

Gesamtkostenquote in Prozent	1,39
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	1,28
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	12.635.742,85

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor, und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Nr. 1 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien und Immobiliengesellschaften.

**Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen**

Sonstige Erträge insgesamt	126.487,82
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	126.487,82
Sonstige Aufwendungen insgesamt	639.493,20
davon Gutachterkosten	487.571,06

**Angaben zur Mitarbeitervergütung**

Grundlage für die laufenden Bezüge und Sonderzahlungen

der Angestellten ist der Arbeitsvertrag. Die Vergütung für die Geschäftsführer erfolgt auf einzelvertraglicher Basis und ist in fixe sowie variable Anteile zu unterteilen. Sie wurde in der Richtlinie «Vergütungssystem» (Stand 28. Februar 2020) niedergeschrieben. Die KVG beschäftigte im Geschäftsjahr im Jahresdurchschnitt 37,79 Mitarbeiter\*.

Variable Vergütungen bemessen sich an übergeordneten Unternehmenszielen, dem Ergebnisbeitrag einer Unternehmenseinheit oder an persönlichen und individuell vereinbarten Zielen. Die variable Vergütung wird basierend auf einer jährlich abzuschließenden Zielvereinbarung gezahlt. Diese enthält sowohl Individual-/Teamziele als auch unternehmensbezogene Ziele. Die vereinbarten Individual-/Teamziele ergeben addiert insgesamt 100 % und werden zu zwei Dritteln gewichtet, die unternehmensbezogenen Ziele werden zu einem Drittel gewichtet. Für die unternehmensbezogene Komponente der variablen Vergütung gelten die vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung für das betreffende Rumpfgeschäftsjahr vereinbarten und für eine offizielle Kommunikation freigegebenen Ziele.

Für alle vereinbarten individuellen Ziele/Arbeitsergebnisse wird nur dann eine variable Vergütung gezahlt, wenn die Ziele zu mindestens 50 % erreicht sind. Für diejenigen Ziele, die den wirtschaftlichen Erfolg einer Gruppe von Mitarbeitern oder des Unternehmens beinhalten, gilt die Mindestzielerreichung von 50 % nicht.

Der Aufsichtsrat wird über die Vergütungssysteme mindestens jährlich informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates besitzt ein Auskunftsrecht bzgl. der Vergütungssysteme gegenüber der Geschäftsleitung.

Nachfolgende Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf die KVG:

### Angaben zur Mitarbeitervergütung<sup>71</sup>

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Vergütung	5.379.611,61 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker	4.589.313,01 EUR
fixe Gehaltsbestandteile 3.912.771,47 EUR variable Gehaltsbestandteile 676.541,54 EUR	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	790.298,60 EUR
fixe Gehaltsbestandteile 570.298,60 EUR variable Gehaltsbestandteile 220.000,00 EUR	

Im definierten Risikoprofil der Swiss Life KVG sind Risktaker die Geschäftsführer.

### Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

### Zusätzliche Information

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00%
---	-------

### Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Swiss Life KVG nutzt ein integriertes Risikomanagementsystem, um Risiken und ihre potenzielle Auswirkung auf den Swiss Life REF (DE) European Living möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist an eine organisatorisch unabhängige Fachabteilung innerhalb der Gesellschaft übertragen. Insbesondere auf Ebene der Geschäftsleitung ist die Verantwortung für das Risikomanagement von der Verantwortung für das Fondsmanagement getrennt. Verschiedene Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Die Risiken werden quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung definiert. In den einzelnen Phasen des Risikomanagementprozesses des Swiss Life REF (DE) European Living

wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikomanagement und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die einzelnen Risiken. Zudem koordiniert sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsleitung festgelegt. Auf Ebene der Swiss Life KVG wird die Risikosituation der verwalteten Fonds mindestens in den 14-tägigen Sitzungen des Leitungskreises erörtert. In regelmäßigen Quartalsberichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an den Aufsichtsrat, die Geschäftsleitung und die Interne Revision gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Im Falle von Sondersituationen werden aufgrund der definierten Reporting- und Eskalationswege Adhoc-Berichte zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings abgegeben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann in Sonderfällen einen Risikoreport zur Beurteilung der Gesamtrisikosituation anfordern.

### Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	94,78%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	175,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	94,78%

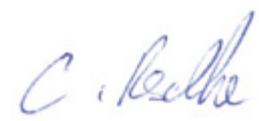
Frankfurt am Main, den 8. September 2021

### Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer



Carmen Reschke

<sup>71</sup> Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar - 31. Dezember 2020.

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Living – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt «Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV» unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden die «Kapitalverwaltungsgesellschaft») unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation «Jahresbericht» – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeu-

tet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit

dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

**Frankfurt am Main, den 9. September 2021**

**PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Eva Handrick  
Wirtschaftsprüfer**

**ppa. Heiko Sundermann  
Wirtschaftsprüfer**

# Sonstiges

## Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

### Renditekennzahlen

<i>(in %)</i>	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	2,2%	4,5%	3,4%	4,3%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6%	-1,7%	-0,8%	-1,5%
Nettoertrag	1,6%	2,9%	2,7%	2,8%
Wertänderungen	-0,5%	1,9%	2,3%	1,9%
Ausländische Ertragssteuern	0,0%	0,0%	-0,4%	-0,1%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,1%	4,7%	4,3%	4,6%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-0,2%	5,8%	3,9%	5,3%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-0,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,3%</b>
<b>II. Liquidität</b>				<b>-0,5%</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>				<b>3,4%</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>				<b>2,0%</b>

## Renditen des Fonds

	<i>Rumpf GJ bis</i> 31.03.2020	<i>GJ-Ende</i> 31.03.2021
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag	2,4%	4,3%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3%	-1,5%
Nettoertrag	2,2%	2,8%
Wertänderungen	1,3%	1,9%
Ausländische Ertragssteuern	0,0%	-0,1%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5%	4,6%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,9%	5,3%
Währungsänderung	0,0%	0,0%
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,3%</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-0,5%</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,4%</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,0%</b>

Für das Rumpfgeschäftsjahr, endend am 31.03.2020, wurden die Angaben I. bis III. auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet.

## Kapitalinformationen

<i>(Durchschnittskennzahlen in TEUR)</i>	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	151.803,5	0,0	151.803,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	3.846,2	0,0	25.236,9	29.083,1
Immobilien insgesamt	3.846,2	151.803,5	25.236,9	180.886,5
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)				68.076,1
Kreditvolumen	0,0	-34.498,7	0,0	-34.498,7
Fondsvolumen (netto)				220.646,6

## Informationen zu Wertänderungen

<i>(stichtagsbezogen in TEUR)</i>	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	26.000,0	187.420,0	66.052,5	279.472,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	870,7	8.419,7	2.850,8	12.141,3
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	4.110,0	727,5	4.837,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	-10,0	0,0	-10,0
Sonstige negative Wertänderungen	-19,6	-1.287,5	-150,1	-1.457,2
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,0	4.100,0	727,5	4.827,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-19,6	-1.287,5	-150,1	-1.457,2

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	DE	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	10,3	0,8	2,8	2,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	0,0	5,4	0,0	3,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	3,9	0,0	2,7
Jahresmietertrag Wohnen	82,9	84,2	97,0	87,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	6,8	3,4	0,0	2,9
Jahresmietertrag Andere	0,0	2,3	0,1	1,6

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	DE	NL	Gesamt
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	3,3	7,6	4,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,8	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0</b>	<b>95,8</b>	<b>92,4</b>	<b>95,3</b>

## Restlaufzeit der Mietverträge

<i>in % der Jahres-Nettosollmiete</i>	AT	DE	NL	Gesamt
unbefristet	100,0	88,8	89,1	89,6
2021	0,0	2,8	8,0	3,8
2022	0,0	0,1	0,0	0,1
2023	0,0	1,1	0,0	0,8
2024	0,0	1,5	0,0	1,0
2025	0,0	0,4	2,8	0,9
2026	0,0	1,5	0,0	1,1
2027	0,0	0,7	0,0	0,5
2028	0,0	0,4	0,1	0,3
2029	0,0	0,8	0,0	0,6
2030	0,0	1,9	0,0	1,3
2031 +	0,0	0,0	0,1	0,0

# Steuerrechnung

## Steuerliche Hinweise

### Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften<sup>72</sup>

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.<sup>73</sup> Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.<sup>74</sup>

### Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investorträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.<sup>75</sup>

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag

und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.<sup>76</sup>

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

### Besteuerung in Österreich

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds

<sup>72</sup> § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

<sup>73</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>74</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

<sup>75</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

<sup>76</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.03.2021 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Living betragen EUR -0,0060 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit dem Jahr 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

### **Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)**

#### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»). Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

#### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»). Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem

inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und

gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

#### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

##### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Ak-

tien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht. Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

#### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

#### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus

der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt.

Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Steuerabzug.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

#### **Abwicklungsbesteuerung**

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

## Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	<i>Ausschüttungen</i>	<i>Vorabpauschalen</i>	<i>Veräußerungsgewinne</i>
<b>Inländische Anleger</b>			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer:		Kapitalertragsteuer:
	25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Abstandnahme
	Materielle Besteuerung:		
	Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer:		Kapitalertragsteuer:
	Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Abstandnahme
	Materielle Besteuerung:		
	Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer:		
	Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung:		
	Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer:		
	Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung:		
	Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer:		
	Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung:		
	steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer:		
	Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung:		
	steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.

<sup>77</sup>Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

### Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

### Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

### Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.<sup>78</sup>

### Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden «CRS»). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden. Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen). Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut

<sup>77</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>78</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die

Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

#### **Grunderwerbsteuer**

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

## Gremien, Gesellschafter und Organe

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

#### **Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Darmstädter Landstraße 125

60598 Frankfurt

Telefon: +49 69/2648642-101

Telefax: +49 69/2648642-499

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054

Eigenmittel 4,952 Mio. EUR

### Geschäftsführung

**Dr. Christine Bernhofer**, Kauffrau

**Carmen Reschke**, Kauffrau

### Aufsichtsrat

**Stefan Mächler**

Vorsitzender

Swiss Life AG

**Jan Bettink**

Unabhängiges  
Aufsichtsratsmitglied

**Hermann Inglin**

Swiss Life AG

**Robin van Berkel**

Swiss Life AG

### Gesellschafter der Swiss Life KVG

#### **Swiss Life Investment Management Holding AG**

General-Guisan-Quai 40

8002 Zürich

Schweiz

und ab 25. Juni 2020 auch

#### **Swiss Life Investment Management Deutschland Holding GmbH**

Hochstraße 53

60313 Frankfurt am Main

### Verwahrstelle

#### **Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG**

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main

# Externe Bewerter für Immobilien

## Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)

### **Carsten Ackermann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Ackermann Immobilienbewertung  
Stirnband 38  
58093 Hagen

### **IMWECO GmbH**

juristische Person vertreten durch Timo Bill  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Friedrich-Ebert-Ring 46  
56068 Koblenz

### **Prof. Dr. Andreas Link**

Imtargis GmbH  
Kreuzgasse 2-4  
50667 Köln

### **Florian Lehn**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Lehn und Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung  
Richard-Strauss-Straße 82  
81679 München

## Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)

### **Renate Grünwald**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
vRönne Grünwald / Partner  
Neuer Wall 42  
20354 Hamburg

### **Matthias Heide**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Heide und Kollegen Immobilienwert GmbH & Co. KG  
Huysenallee 76  
45128 Essen

### **Manuel Kaltner**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB  
Oberanger 34-36  
80331 München

### **Dorit Krauß**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
Keunecke, Stoehr & Partner  
Sickingenstraße 70  
10553 Berlin

### **Anke Stoll**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertungen Stoll  
Große Bäckerstraße 3  
20095 Hamburg

### **Richard Umstätter**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Umstätter Strelow Lambert  
Bahnhofstr. 67  
65185 Wiesbaden

## Externe Bewerter der Immobilien-gesellschaften

### **MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungs- gesellschaft**

(vertreten durch Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)  
Brandstwierte 3  
20457 Hamburg





**SwissLife**  
Asset Managers

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH*

*Darmstädter Landstraße 125  
60598 Frankfurt  
Tel. +49 69 2648642 123  
Fax +49 69 2648642 499*

*[kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com)  
[www.europeanliving.de](http://www.europeanliving.de)*